TAN CHENG TIAN

lwn.

TAN SIEW & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
NOR BEE ARIFFIN PK
[WRIT SAMAN NO: MT6-21-255-2004]
31 DISEMBER 2009

UNDANG-UNDANG TANAH: *Ketaksangkalan hakmilik - Penjualan tanah - Fraud - Pemilik berdaftar membeli hartanah dengan pengetahuan hartanah sudah dijual kepada orang lain - Sama ada bukan pembeli bona fide - Sama ada tidak mempunyai hak milik tak boleh disangkal - Kanun Tanah Negara s. 340(2)(a)*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Penjualan tanah - Fraud - Penjualan secara fraud - Pendaftaran hakmilik - Kesan-kesan - Sama ada suratan hakmilik harus dipinda dan diperbetul sekadarnya*

Melalui satu perjanjian lisan bertarikh 30 April 2002, plaintif membeli 1/2 bahagian tanah yang dikenali sebagai Lot 1070, Lot 1071 dan Lot 318 milik defendan pertama ('D1'), dan pada hari yang sama, mengemukakan perserahan kepada defendan ketiga ('D3') dan Pejabat Tanah dan Daerah Hulu Selangor ('D4') untuk pendaftaran pindahmilik. Berikutnya, pada 12 Jun 2002, melalui Perserahan No. 1026/2002, plaintif mengemukakan pula memorandum pindahmilik dalam Borang 14A Kanun Tanah Negara ('KTN') kepada pihak terkemudian di atas. Permohonan tersebut, setakat yang berkaitan dengan Lot 1070 dan 1072, bagaimanapun ditolak, atas alasan satu kaveat telah dimasukkan oleh seorang Ong Ah Hock, defendan kedua di sini ('D2'), pada 19 April 2002 terhadap kedua-dua lot tersebut. Kaveat dimasukkan oleh D2 bagi menjaga kepentingannya kerana telah meminjamkan sejumlah wang kepada D1. Apapun, plaintif kemudian telah mengeluarkan notis Borang 19C untuk memotong kaveat berkenaan, dan pada 13 Mac 2003, iaitu lama setelah tempoh hayat kaveat D2 tamat, mengemukakan semula Borang 14A. Borang 14A kedua ini telah diterima oleh D4 melalui Perserahan No. 320/2003. Walau bagaimanapun, tiada pindahmilik telah didaftarkan oleh D3/D4 untuk manfaat plaintif. Sebaliknya, berdasarkan satu memorandum pindahmilik yang dikemukakan oleh D2 masing-masing pada 8 April 2003 dan 4 Jun 2003, D4 telah mendaftarkan pindahmilik ketiga-ketiga Lot 1070, Lot 1071 dan Lot 318 dari D1 kepada D2.

Plaintif mengatakan bahawa pindahmilik yang dilakukan D4 di atas dibuat secara fraud dan adalah tidak sah dan batal, dan sekaligus memohon satu perisytiharan mengenainya. Fakta menunjukkan bahawa satu penghakiman ingkar telah diperolehi oleh plaintif terhadap D3 dan D4. Walaupun begitu, plaintif memilih untuk menangguhkan dahulu taksiran gantirugi terhadap D3 dan D4 sehinggalah kesnya terhadap D1 dan D2 selesai. Adalah menjadi pendirian plaintif bahawa, sekiranya tuntutannya terhadap D1 dan D2 berjaya, maka kes terhadap D3 dan D4 akan dipertimbangkan semula. D2 membantah tindakan plaintif ini dan berhujah bahawa taksiran gantirugi terhadap D3 dan D4 patut diteruskan dan adalah tidak teratur bagi plaintiff untuk menggugurkan tindakannya terhadap D3 dan D4 jika memenangi kes terhadap D2. Selain itu, D2 juga berhujah bahawa permohonan plaintif di sini harus ditolak kerana pembelian hartanah tersebut oleh plaintif adalah mencurigakan. Di hadapan yang arif Pesuruhjaya Kehakiman, antara persoalan penting yang berbangkit adalah: (i) sama ada plaintif telah membeli hartanah tersebut dari D1 secara sah dan teratur, dan menjadi pemunya ekuiti hartanah tersebut; dan jika begitu (ii) sama ada D1 mempunyai kapasiti di sisi undang-undang untuk memindahmilikkan hartanah tersebut kepada D2 di bawah memorandum pindahmilik bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003 di atas.

Diputuskan (membenarkan perisytiharan; memerintahkan hartanah dipindahmilik kepada plaintif):

(1) Terpulanglah kepada plaintif sama ada hendak menguatkuasakan atau selainnya penghakiman yang diperolehi olehnya terhadap D3 dan D4. (perenggan 3)

(2) Tiada apa yang mencurigakan mengenai cara pembayaran (10% di pejabat tanah dan 90% di kedainya) yang dibuat oleh plaintif kepada D1. Hakikat pembelian juga telah dikukuhkan dengan kedua-dua plaintif dan D1 menyempurnakan Borang 14A di hadapan D3 pada 30 April 2002. Plaintif juga telah menyelesaikan fee pendaftaran dan duti setem bagi transaksi tersebut, di mana ia telah didaftarkan di bawah Perserahan No. 1026/2002. Keterangan juga menunjukkan ketiga-tiga suratan hakmilik asal hartanah tersebut telah diserahkan oleh plaintif kepada D4 pada 12 Jun 2002. Maka plaintif sememangnya telah membeli hartanah tersebut dari D1 dan telah menyempurnakan memorandum pindahmilik mengenainya. (perenggan 5 & 6)

(3) Perserahan No. 320/2003 oleh plaintif adalah teratur. Dengan D2 mengakui tidak memohon perintah mahkamah untuk perlanjutan masa, maka kaveatnya tidak lagi berkuatkuasa. Oleh

itu, Perserahan No. 320/2003 dan 1926/2002 plaintif sepatutnya didaftarkan oleh D4 setelah tidak wujud lagi apa-apa halangan baginya. Plaintif juga telah memperoleh hak sebagai pemilik ekuiti hartanah tersebut sejak 30 April 2002. Oleh itu D4 melakukan kesilapan apabila tidak mendaftarkan pindahmilik daripada D1 kepada plaintif. (perenggan 15)

(4) Setakat 30 April 2002, tiada apa-apa kepentingan lain yang boleh menggugat kesahihan transaksi jual beli di antara plaintif dengan D1. Perjanjian mengenai pinjaman wang antara D1 dan D2 yang berjumlah RM281,382.50 yang dikatakan terhutang oleh D1 bukannya perjanjian yang ada kaitan dengan jual beli hartanah tersebut. Pinjaman ini tidak sedikitpun menjejaskan status plaintif sebagai pemunya ekuiti hartanah tersebut. Juga, jikapun berlaku penjualan hartanah tersebut daripada D1 kepada D2 selepas pembelian oleh plaintif, ia tidak mengubah status D1 sebagai pemegang bare trust bagi plaintif, kerana perjanjian jual beli yang dikatakan itu berlaku hampir setahun setelah plaintif membuat perjanjian jual belinya dengan D1. Memandangkan D1 hanya seorang pemegang bare trust bagi plaintif, maka beliau tidak mempunyai kemampuan di sisi undang-undang untuk memindahkan hartanah tersebut kepada D2. (perenggan 8 & 9)

(5) Keterangan menunjukkan D2 telah menerima Borang 19c dan setakat 4 Disember 2002 telah mendapat notis sebenar mengenai penjualan hartanah tersebut kepada plaintif. Maka D2 dan D1 bersalah melakukan fraud dan salah nyataan apabila meneruskan transaksi pindahmilik pada 8 April 2003 bagi Lot 1070 dan 1071, dan pada 4 Jun 2003 bagi Lot 318 (lihat *Loke Yew v. Port Swettenham Rubber Company Limited*). Selain itu, urusan proses pemindahmilikan oleh mereka menggunakan instrumen yang tidak sah. Berdasarkan keterangan D2 sendiri, yang mengakui tidak pernah melihat geran asal hartanah tersebut, beliau hanya mengemukakan salinan fotostat geran-geran tanah apabila membuat urusan pindahmilik berkenaan. Dan, sekiranya pun benar seperti kata D3 bahawa semua dokumen adalah teratur, berkemungkinan suratan hakmilik asal bagi ketiga-tiga tanah, yang telah diserah oleh plaintif kepada D4 dan berada dalam simpanan D4, telah digunakan bagi maksud D1 dan D2. (perenggan 12, 14, 18 & 19)

(6) Beban adalah di atas D2 untuk menunjukkan bahawa dia adalah pembeli yang luhur tanpa notis dan telah memeroleh hakmilik yang tidak boleh disangkal hartanah tersebut. Berdasarkan fakta dan keterangan, D2 gagal berbuat demikian. (perenggan 20)

A **(7)** Pindahmilik hartanah tersebut daripada D1 kepada D2 adalah tak sah dan batal, sementara pindahmilik yang melibatkan hartanah sama daripada D1 kepada plaintif bertarikh 30 April 2002, yang didaftar di bawah Perserahan No. 320/2003 dan 1026/2002, adalah sah dan hendaklah didaftarkan oleh Pentadbir
B Tanah. Sekaligus, suratan hakmilik asal yang telah didaftarkan atas nama D2 bagi hartanah tersebut hendaklah diperbetulkan sekadarnya. (perenggan 22)

Kes-kes yang dirujuk:

Ang Hiok Seng v. Yim Yut Kiu [1997] 1 CLJ 497 FC ***(dirujuk)***
C *Chu Choon Moi v. Ngan Sew Tin [1985] 1 LNS 134 FC* ***(dirujuk)***
J Raju M Kerpaya @ Jayaraman M Kerpaya v. Kwong Yik Bank & Anor [1994] 2 CLJ 695 SC ***(dirujuk)***
Karuppiah Chettiar v Subramaniam [1971] 1 LNS 43 FC ***(dirujuk)***
Loke Yew v. Port Swettenham Rubber Company, Limited [1913] AC 49 ***(dirujuk)***
D *Macon Engineers Sdn Bhd v Goh Hooi Yin [1976] 1 LNS 67 FC* ***(dirujuk)***
Muniandy & Anor v. Muhd Abdul Kader Muhd Saheed & Ors [1989] 2 CLJ 577; [1989] 1 CLJ (Rep) 116 SC ***(dirujuk)***
Ong Chat Pang & Anor v. Valliappa Chettiar [1971] 1 LNS 96 FC ***(dirujuk)***
Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors [1974] 1 LNS 175 FC ***(dirujuk)***
E *Trans-Summit Sdn Bhd v. Chun Nyook Lin (P) [1996] 3 CLJ 502 CA* ***(dirujuk)***
Yong Tim v. Hoo Kok Chong & Anor [2005] 3 CLJ 229 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Evidence Act 1950, s. 120(1)
F National Land Code, s. 323(1)

Bagi pihak plaintif - Mohd Yaacob Bakanali; T/n Lainah Yaacob & Zulkepli
Bagi pihak defendan kedua - Pramjit Kaur; T/n Mann & Associates
Bagi pihak defendan ketiga dan keempat - Aimi Hajar; Peguam Persekutuan

G *Dilaporkan oleh Wan Sharif Wan Ahmad*

PENGHAKIMAN

H **Nor Bee Ariffin PK:**

Fakta Ringkas

[1] Defendan pertama (D1) ialah pemilik asal 1/2 bahagian tiga hartanah yang dikenali sebagai GM 5295 Lot 1070, GM 6185 Lot
I 1071, GM 6171 Lot 318 (Hakmilik asal EMR 2393 Lot 1070, EMR 2832 Lot 1071, EMR 2723 Lot 318 Mukim Ulu Yam, Bukit Chandang Daerah Hulu Selangor (hartanah tersebut). Plaintif

membeli bahagian D1 itu melalui suatu perjanjian lisan dengan D1 dan mengemukakan perserahan untuk pendaftaran hakmilik, kedua-duanya pada 30 April 2002. Pendaftaran Memorandum Pindahmilik dalam Borang 14A Kanun Tanah Negara (KTN) plaintif yang diserahkan kepada defendan keempat (D4) pada 12 Jun 2002 melalui Perserahan No. 1026/2002 bagi Lot 1070 dan Lot 1071 ditolak kerana terdapat kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan kedua (D2) pada 19 April 2002 No. 268/2002 bagi menjaga kepentingan D2 yang telah meminjamkan wang kepada D1. Plaintif kemudiannya memfailkan permohonan untuk memotong kaveat itu. D4 mengeluarkan notis berkenaan dengan cadangan hendak memotong kaveat dalam borang 19C KTN bertarikh 10 Januari 2003 (borang 19C). Kaveat D2 akan terpotong selepas tempoh dua bulan dari tarikh penyampaian melainkan dikemukakan perintah mahkamah bagi pelanjutan tempoh kaveat. Plaintif kemukakan semula borang 14A untuk pendaftaran Lot 1070 dan Lot 1071 pada 13 Mac 2003 apabila berlalu tempoh dua bulan tanpa dikemukakan perintah pelanjutan oleh mahkamah dan diterima oleh D4 melalui Perserahan No. 320/2003. D2 telah memasukkan memorandum pindahmilik pada 8 April 2003 bagi Lot 1070 dan Lot 1071 dan pada 4 Jun 2003 bagi Lot 318. Hakmilik bagi ketiga-tiga Lot itu telah dipindahkan daripada D1 kepada D2 dan masing-masing didaftarkan pada 4 Jun 2003 dan 28 Julai 2003. D2 telah membuat perjanjian dengan pembeli dari Taiwan untuk menjual ketiga-tiga lot itu. Plaintif menyatakan pindahmilik hartanah itu kepada D2 adalah tidak sah dan salah kerana telah berlaku fraud memandangkan borang 14A plaintif telah dimasukkan lebih awal daripada borang 14A D2. Transaksi pinjaman antara D1 dengan D2 juga diplid sebagai suatu transaksi pinjaman wang yang menyalahi undang-undang. Plaintif memohon melalui tindakan ini pengisytiharan bahawa pindahmilik ketiga-tiga hartanah itu daripada D1 kepada D2 adalah tidak sah dan terbatal dan pindahmilik yang didaftarkan daripada D1 kepada plaintif adalah sah dan hendaklah didaftarkan oleh D3 dan D4, dan perintah berbangkit yang lain. Dalam pernyataan pembelaannya D2 memplid plaintif telah gagal membuktikan dia melakukan atau terlibat dalam unsur fraud, salah nyataan dan penggunaan instrumen yang tidak sah dalam urusan pindahmilik hartanah tersebut. D2 juga memplid dia ialah pembeli suci hati dengan balasan berharga dan telah memperoleh hakmilik yang tidak boleh disangkal.

[2] Empat orang saksi memberi keterangan dalam kes plaintif, iaitu plaintif sendiri (SP1), Insp Subki Hj Ahmad (SP2), En Saiful Bahari bin Ruslan, Penolong Pegawai Daerah (Bahagian

Pendaftaran) Pejabat Tanah dan Daerah Hulu Selangor (SP3) dan D3 (SP4). Hanya D2 sahaja yang memberi keterangan dalam kesnya. Cik Pramjit membantah D3 dipanggil sebagai saksi plaintif. Saya memutuskan D3 ialah saksi berwibawa menurut sub-s. 120(1) Akta Keterangan 1950 setelah mendengar kedua-dua pihak.

Penghakiman Ingkar

[3] Plaintif telah memperoleh penghakiman ingkar terhadap D3 dan D4 pada 13 Disember 2005. Permohonan D3 dan D4 untuk mengetepikan penghakiman ingkar itu ditolak oleh mahkamah pada 13 Disember 2006 dan tiada rayuan dibuat terhadap keputusan itu. Taksiran ganti rugi terhadap D3 dan D4 telah ditangguhkan tanpa tarikh atas persetujuan bersama dengan Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri. Peguam cara plaintif yang bijaksana, Encik Mohd Yaacob bin Bakanali memaklumkan plaintif hanya akan meneruskan pentaksiran ganti rugi selepas kes terhadap D2 selesai didengar. Menurut En Mohd Yaacob sekiranya plaintif berjaya dalam tuntutannya terhadap D2, kes terhadap D3 dan D4 akan dipertimbangkan semula. Peguam cara D2 yang bijaksana Cik Pramjit Kaur menyatakan adalah tidak teratur bagi plaintif menggugurkan tindakan terhadap D3 dan D4 sekiranya plaintif memenangi kes ini kerana penghakiman terhadap kedua-duanya telahpun diperoleh dan taksiran gantirugi sepatutnya diteruskan. Saya berpendapat terpulanglah kepada budi bicara plaintif sama ada mereka hendak menguatkuasakan atau selainnya penghakiman yang telah diperoleh. Berkaitan dengan D1, permohonan untuk memasukkan penghakiman ingkar yang difailkan pada 18 Oktober 2005 telah ditarik balik pada 20 Februari 2006 dan dibatalkan oleh mahkamah dengan kebebasan. Encik Mohd Yaacob mendapatinya lebih sesuai untuk penghakiman terhadap D1 direkodkan selepas selesai perbicaraan penuh terhadap D2.

Isu-Isu Untuk Dibicarakan

[4] Isu-isu yang perlu saya putuskan adalah seperti yang berikut:

(a) sama ada plaintif telah membeli 1/2 bahagian hartanah tersebut daripada D1 melalui suatu perjanjian lisan dan memorandum pindahmilik bertarikh 30 April 2002 telah disempurnakan;

(b) sama ada D1 mempunyai kapasiti dari segi undang-undang untuk memindahmilikkan hartanah tersebut kepada D2 di bawah memorandum pindahmilik bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003;

(c) sama ada D1 dan D2 telah membuat satu transaksi jual-beli hartanah tersebut yang mempunyai balasan yang sah atau ianya satu transaksi pinjaman wang yang haram? A

(d) sama ada memorandum pindahmilik bertarikh 30 April 2002 yang dikemukakan oleh plaintif untuk didaftarkan pada 13 Mac 2003 di bawah Perserahan No. 320/203 di Pejabat Tanah dan Daerah Hulu Selangor sepatutnya didaftarkan terlebih dahulu berbanding dengan memorandum-memorandum pindahmilik daripada D1 kepada D2; B

(e) sama ada memorandum pindahmilik antara D1 dan D2 bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003 berkaitan hartanah tersebut adalah instrumen yang sah di sisi undang-undang dan boleh digunakan untuk mendaftarkan pindahmilik hartanah tersebut daripada D1 kepada D2 memandangkan D1 telah menjualkan dan menyempurnakan memorandum pindahmilik kepada plaintif pada 30 April 2002; C D

(f) sama ada D1 dan D2 telah terlibat dalam pelakuan fraud dalam penjualan dan penyempurnaan memorandum-memorandum pindahmilik bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003 berkaitan dengan pindahmilik hartanah tersebut selepas hartanah tersebut dijual oleh D1 kepada plaintif; E

(g) sama ada D2 ialah pembeli yang luhur (*bona fide* purchaser) dan sama ada D2 memperoleh hakmilik yang tidak boleh disangkal hartanah tersebut; dan F

(h) sama ada telah berlaku kegagalan mematuhi peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 berkaitan dengan pendaftaran hartanah tersebut daripada D1 kepada D2 oleh D3 dan D4 yang menyebabkan pendaftaran pindahmilik hartanah tersebut kepada D2 menjadi tidak sah. G

Dapatan Mahkamah

[5] Mengenai pembelian hartanah tersebut dalam isu (a), keterangan yang diterima dengan jelas membuktikan bahawa plaintif telah pada 30 April 2002 membuat perjanjian lisan dengan D1 untuk membeli 1/2 bahagian D1 dalam hartanah tersebut dengan harga RM50,000. Bayaran dibuatnya secara tunai, 10% di Pejabat Tanah sebelum dikemukakan bagi hartanah tersebut dan 90% di kedai plaintif selepas pendaftaran disempurnakan antara plaintif dan D1 di hadapan D3/SP4. Jumlah balasan disebut dalam borang 14A H I

dipertikaikan oleh Cik Pramjit kerana pada masa menandatangani memorandum itu hanya 10% sahaja yang dibayar. Saya tidak lihat perkiraan yang dibuat antara plaintif dengan D1 dalam soal pembayaran mencurigakan kerana keterangan yang tidak dipertikaikan menunjukkan pembayaran penuh telah dijelaskan pada 30 April 2002 walaupun 90% dibayar sesudah memorandum pindahmilik itu ditandatangani.

Pendaftaran Pindahmilikan Perserahan No. 1026/2002

[6] Hakikat pembelian diperkukuhkan dengan kedua-dua plaintif dan D1 menyempurnakan Borang 14A di hadapan D3/SP4 pada 30 April 2002. Keterangan mengenai penyempurnaan Borang 14A juga tidak meninggalkan keraguan. D3/SP4 mengesahkan menyaksikan D1 dan plaintif menurunkan tandatangan masing-masing. Semua keterangan ini tidak dicabar. Rentetan peristiwa menyusul pendaftaran pada 30 April 2002 menunjukkan plaintif menjelaskan duti setem yang ditaksirkan sebanyak RM3,440 pada 11 Jun 2002. Pada 12 Jun 2002 plaintif telah mengemukakan borang 14A itu dengan suratan hakmilik asal hartanah tersebut, resit cukai tanah dan pembayaran yang berkaitan kepada D4 untuk pendaftaran, membayar fee pendaftaran sebanyak RM300 dan Borang 14A itu telah didaftarkan di bawah Perserahan 1026/2002 pada 12 Jun 2002 (m/s 22 & 23 Ikatan B). Keterangan SP3 yang kesemuanya berpandukan rekod D4 mengesahkan keterangan plaintif. Keterangan setakat ini menunjukkan ketiga-tiga suratan hakmilik asal Lot 1070, Lot 1071 dan Lot 318 yang ada dalam milikan plaintif telah diserahkan oleh plaintif kepada D4 pada 12 Jun 2002. Oleh yang demikian, saya menjawab isu (a) dalam afirmatif.

Kapasiti D1 Membuat Pindahmilik

[7] Mengenai isu (b), autoriti-autoriti yang mengikat menunjukkan D1 telah hilang kepentingan benefisialnya dalam ketiga-tiga hartanah tersebut yang boleh dijual atau dipindahmilikkan kepada D2. Dalam kes Mahkamah Persekutuan *Karuppiah Chettiar v. Subramaniam* [1971] 1 LNS 43; [1971] 2 MLJ 116 di ms. 119, Gill FJ menyatakan yang berikut dalam situasi seumpama kes sekarang ini:

> It seems clear from the above authorities that, by virtue of the memorandum of transfer, the respondent obtained an equitable title to the land. To put it in other words, the judgment-debtor in this case, by executing the memorandum of transfer on receipt of the purchase

price in full, had divested himself of all beneficial interest in the land and vested it in the respondent. S.K. Das on the Torrens System in Malaya at page 381 goes so far as to say that "if the purchase money is paid to the vendor in his lifetime he becomes a trustee of the legal estate. It is otherwise if it has not been fully paid and discharged."

D1 juga telah melucutkan kepentingan benefisialnya atas hartanah itu dan meletakhakkannya pada plaintif pada masa wang pembelian dibayar sepenuhnya pada 30 April 2002 mengikut keputusan Mahkamah Agung dalam *J Raju M Kerpaya @ Jayaraman M Kerpaya v. Kwong Yik Bank & Anor* [1994] 2 CLJ 695, menjadikan plaintif dengan itu pemunya ekuiti hartanah tersebut. Mengikut proposisi undang-undang Mahkamah Persekutuan dalam *Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors* [1974] 1 LNS 175; [1997] 2 MLJ 45, penjualan hartanah tersebut kepada plaintif meletakkan status D1 sebagai pemegang bare trust (bare trustee) sahaja seperti yang diperihalkan di ms 47:

The law is clear that the vendors, after receipt of the full purchase price and surrender of possession of the lands to the appellants are bare trustees for the appellants of the said land and it must consequently follow, as night must day, that the vendors have no interest in the lands which can be a subject matter of a caveat ...

Have the vendors, now bare trustees for the purchaser, any interest in the lands which can be caveated? As Thomson J (as he then was) said in *Bachan Singh v. Mahinder Kaur* [1956] MLJ 97 at page 98:

To my mind, many of the difficulties which appear to arise in these cases would not arise if we were to bear in mind throughout the distinction between rights *ad rem* or personal righs and rights *in rem* or real rights. Where there is a valid binding contract for the sale of land, the purchaser, when he has performed his side of the contract, acquires a right *ad rem* which is also a right *in personam*. In other words, he acquires a right to the land as against the world as a whole and, in due course, that right can become a real right good against the world as a whole on registration in accordance with the Land Code.

[8] Keterangan menunjukkan setakat 30 April 2002, tidak ada apa-apa kepentingan lain yang boleh menggugat kesahihan transaksi jual beli antara plaintif dengan D1 dan penyempurnaan borang 14A bertarikh yang sama. Surat perjanjian bertarikh 16 April 2002 di m/s 25 ikatan B mengenai pinjaman wang antara D1 dan D2 yang sejumlah RM281,382.50 yang dikatakan masih terhutang oleh D1 bukannya perjanjian yang ada kaitan dengan jual beli hartanah tersebut. Surat pinjaman ini tidak dalam apa cara jua menjejaskan status plaintif sebagai pemunya ekuiti hartanah tersebut kerana ia

hanyalah merupakan suatu testimoni hutang D1 kepada D2. Berhubung dengan pinjaman wang ini, saya dapati tidak dikemukakan keterangan oleh plaintif yang menunjukkan D1 dan D2 telah membuat transaksi pinjaman wang yang menyalahi undang-undang bagi menjawab isu (c).

[9] Dalam pemeriksaan semula, D2 memberi keterangan bahawa D1 telah menjualkan hartanah itu kepadanya melalui suatu perjanjian jual beli. Cik Pramjit memaklumkan mahkamah perjanjian itu dibuat sehari sebelum memorandum pindahmilik ditandatangani dan memohon untuk bertanya soalan mengenainya dan mengemukakan perjanjian itu. Permohonan itu dibantah oleh Encik Mohd Yaacob. Saya menolak permohonan Cik Pramjit setelah mendengar kedua-dua pihak kerana kewujudan perjanjian jual beli itu tidak diplid. Saya hanya perlu menyebut keputusan Mahkamah Agung dalam *Muniandy & Anor v. Muhd Abdul Kader Muhd Saheed & Ors* [1989] 2 CLJ 577; [1989] 1 CLJ (Rep) 116 sebagai salah satu autoriti daripada yang banyak terdapat untuk menunjukkan bahawa pihak-pihak mestilah mengehadkan kes mereka dalam perimeter pliding masing-masing dan saya tidak perlu menimbangkan perkara-perkara yang tidak diplid.

Jika sekalipun diterima dokumen perjanjian jual beli yang disebut oleh Cik Pramjit itu, dokumen itu masih tidak mengubah status D1 sebagai pemegang bare trust bagi plaintif kerana pelaksanaan perjanjian jual beli yang dikatakan itu dibuat hampir setahun setelah plaintif membuat perjanjian jual belinya dengan D1. Memandangkan D1 hanya merupakan pemegang bare trust bagi plaintif maka D1 tidak mempunyai kemampuan di sisi undang-undang untuk memindahmilikan ketiga-tiga hartanah tersebut kepada D2. Isu (b) dijawab dalam negatif.

Kaveat Persendirian D2

[10] Keterangan SP3 dan SP4/D3 mengesahkan pendaftaran pindahmilik bagi Lot 1070 dan Lot 1071 telah ditolak oleh D4 disebabkan kaveat persendirian D2. Suratan hakmilik bagi Lot 318 tidak dikembalikan oleh D4 kepada plaintif kerana yang ditolak hanya Lot 1070 dan Lot 1071 sahaja.

[11] Proposisi undang-undang adalah mantap bahawa sesuatu kaveat yang dimasukkan tidak boleh dipertahankan jika pengkaveat tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan di bawah s. 323(1) KTN dalam hartanah tersebut (*Trans-Summit Sdn Bhd v. Chun Nyok Lin (P)* [1996] 3 CLJ 502). Berikutnya, peguam cara

plaintif telah menulis surat bertarikh 22 November 2002 kepada D2 memaklumkan mengenai pembelian hartanah tersebut oleh plaintif dan meminta kaveat itu ditarik balik. Peguam cara D2 membalas melalui surat bertarikh 4 Disember 2002 yang secara khususnya menyebut yang berikut:

> We are instructed that our client has no objection for the sale and transfer of the said mentioned property to your client Tan Cheng Tiam provided always that your firm and/or client undertakes to make payments of RM281,382.50 from the purchase price of the said mentioned property to us as Solicitors for our client and/or to our client.

[12] Setakat 4 Disember 2002, adalah jelas D2 telah mendapat notis sebenar (actual notice) dan dengan itu mempunyai pengetahuan penuh mengenai penjualan hartanah itu kepada plaintif. "Actual notice" disahkan dengan konklusif melalui kandungan surat peguam cara D2 Tetuan A.S. Grewal & Associates yang bertarikh 4 Disember 2002 (m/s 29 Ikatan B). Setakat tarikh itu, yang menjadi kepentingan D2 ialah pembayaran hutang D1 kepadanya dan sebab itulah maka D2 "has no objection for the sale and transfer of the said mentioned property to your client Tan Cheng Tiam". Peguam cara plaintif kemudiannya memasukkan permohonan untuk membatalkan kaveat itu supaya pendaftaran memorandum pindahmilik plaintif melalui Perserahan No. 1026 dapat diteruskan.

Penyampaian Notis Dalam Borang 19C

[13] Penyampaian borang 19C menjadi isu kepada kedua-dua pihak. Plaintif menegaskan ia telah disampaikan manakala D2 menyatakan sebaliknya. Sekiranya penyampaian telah dibuat dan tidak ada perintah mahkamah bagi pelanjutan masa, maka tidak ada lagi halangan bagi D4 untuk meneruskan pendaftaran memorandum pindahmilik DI di bawah perserahan No. 320/2003 bagi Lot 1070 dan Lot 1071 dan juga Lot 318 di bawah Perserahan No. 1026/2002 yang telah tertangguh oleh D4 tanpa sebab. Terdapat ketidak-konsistenan dalam keterangan D3/SP4 yang pada satu ketika menyatakan kaveat D2 telah terbatal kerana tidak diterima apa-apa perintah lanjutan daripada mahkamah dan apabila diperiksa balas bersetuju bahawa kaveat itu masih wujud kerana tidak disebut pada ms. 14 dan 15 tarikh notis tersebut disampaikan dan kepada siapa disampaikan. Namun begitu, keterangan SP3 yang keseluruhannya berasaskan kepada rekod D4 jelas menunjukkan bahawa notis tersebut telah pun disampaikannya kepada D2. Keterangan SP3 yang berikut menunjukkan sedemikian:

A Q: Rujuk ms 4 untuk Lot 1070. Rujuk ms 5 - Rekod Urusan perenggan 2. Setuju tidak ada tarikh Borang itu disampaikan dalam rekod Pejabat Tanah?

A: Atas ms 5 tiada tetapi ada dalam rekod fail di pejabat tarikh penyampaiannya.

B Q: Untuk Lot 1071 di ms 6 dan 7. Setuju tidak ada tarikh dinyatakan bila Borang 19C diserahkan?

A: Dalam rekod fail ada. Yang dilihat di ms 7 tiada.

C Keterangan SP3 adalah tanpa keraguan menunjukkan ada dibuat penyampaian mengikut rekod D4 cuma tidak dicatatkan dalam suratan hakmilik. Catatan rekod dalam suratan hakmilik adalah urusan D4. Sekiranya terdapat penyampaian sebagaimana yang dijelaskan oleh SP3 dan fakta itu tidak digambarkan dalam rekod urusan suratan hakmilik, maka peninggalan ini hanya menunjukkan D kegagalan D4 mengemaskinikan rekodnya sahaja. Berbangkit daripada keterangan ini, kedua-dua peguam cara tidak pula mendapatkan penjelasan SP3 bila penyampaian dibuat.

[14] Selain keterangan SP3, keterangan D2 sendiri menunjukkan E tidak mungkin dia tidak menerima borang 19C itu. Walaupun pada mulanya D2 menafikan penerimaannya tetapi dia kemudiannya menjadi tidak pasti sebab ada tiga rumah dengan alamat yang serupa dan dengan tiga pemilik yang berlainan yang boleh menyebabkan surat tersalah dihantar. Namun begitu, beliau F bersetuju bahawa nama Ong Ah Hock merujuk kepada dirinya dan alamat pada Borang 19C itu menunjukkan alamat yang serupa dengan alamat pada surat peguam cara plaintif bertarikh 22 November 2002. Surat bertarikh 22 November 2002 itu tidak mungkin tidak diterimanya kerana surat peguam cara beliau Tetuan A.S Grewal & Associates menyebut "Our client duly handed over G your letter dated 22 November 2002 with instructions to reply." Saya berpendapat adalah semunasabahnya wajar dianggap D2 telah menerima borang 19C itu.

Pendaftaran Semula Pindahmilik Perserahan No. 320/2003

H **[15]** Peguamcara plaintif kemudiannya melalui surat bertarikh 13 Mac 2003 memasukkan semula pendaftaran kepada D4 untuk perpindahan hakmilik bagi Lot 1070 dan 1071 dengan mengemukakan borang 14A, suratan hakmilik asal Lot 1070 dan Lot 1071, salinan asal cukai tanah bagi tahun 2003 yang dibayarnya I dan bayaran pendaftaran, dan didaftarkan sewajarnya di bawah No. Perserahan 320/2003. Pendaftaran bagi Lot 318 tidak dibuat

kerana permohonan di bawah Perserahan No. 1026 bagi Lot itu tidak pernah ditolak oleh D4. Cik Pramjit mempertikaikan penerimaan surat peguamcara plaintif tetapi keterangan SP3 dan D3/SP4 mengesahkan Fatiah Nor ialah kakitangan D4 pada masa itu. SP3 dan D3/SP4 juga mengesahkan penerimaan surat peguam cara plaintif bertarikh 13 Mac 2003 yang mengemukakan semula pendaftaran dua Lot yang ditolak itu. Oleh itu Perserahan No. 320/2003 adalah didapati teratur. Dengan D2 mengakui tidak memohon perintah mahkamah untuk mendapatkan pelanjutan masa yang menyebabkan kaveatnya tidak lagi berkuat kuasa, maka Perserahan Plaintif No. 320/2003 dan 1026/2002 sepatutnya didaftarkan oleh D4 setelah tidak wujud lagi apa-apa halangan. Keterangan SP3 dan D3/SP4 mengesahkan bahawa Perserahan No. 320/2003 dan 1026/2002 tidak pernah ditolak pada bila-bila masa. Memorandum pindahmilik D2 masing-masing hanya dikemukakan pada 8 April 2003 dan 4 Jun 2003. Encik Mohd Yaacob menghujahkan dengan merujuk kepada kes *Macon Engineers Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin* [1976] 1 LNS 67 bahawa ekuiti plaintif adalah lebih awal daripada D2 berdasarkan prinsip keutamaan. Plaintif telah membuktikan bahawa dia telah memperoleh hak sebagai pemunya ekuiti hartanah tersebut sejak 30 April 2002 lagi. Oleh itu, saya berpendapat plaintif berhak mendapat keutamaan ekuiti dan saya menjawab isu (d) dalam afirmatif. D4 telah melakukan kesilapan apabila tidak mendaftarkan pindahmilik daripada D1 kepada plaintif. Dengan dapatan ini, saya juga berpendapat bahawa D4 telah turut melakukan kesilapan apabila mendaftarkan memorandum pindahmilik D2 bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003 yang ternyata adalah instrumen yang tidak sah di sisi undang-undang untuk perpindahan hakmilik hartanah tersebut daripada D1 kepada D2. Ini menjawab isu (e).

A B C D E F

Hakmilik Boleh Disangkal Kerana Pelakuan Fraud Oleh D1 Dan D2

G

[16] Tentang beban membukti pengataan fraud, Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ang Hiok Seng v. Yim Yut Kiu* [1997] 1 CLJ 497 memutuskan bahawa "where the allegation of fraud is entirely founded on civil fraud and not on criminal conduct or offence, a balance of probability is applicable." Dalam *Yong Tim v. Hoo Kok Chong* [2005] 3 CLJ 229 pula, Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa "where fraud (as opposed to forgery) is alleged in civil proceedings, it (the alleged fraud) has to be proved beyond reasonable doubt." Bagi kes sekarang ini, saya berpendapat sama ada terpakai standard sivil atau standard pembuktian tanpa keraguan munasabah, keterangan adalah kukuh menunjukkan D1 dan D2

H I

telah berkelakuan secara tidak jujur berhubung dengan penjualan dan penyempurnaan kedua-dua memorandum pindahmilik bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003 dengan hasrat untuk mengecewakan hak plaintif.

[17] Saya menilai keterangan D2 dengan keraguan kerana tidak konsisten dan beliau bersikap evasif dan memperlihatkan memori yang selektif. Keterangannya bercanggah sama sekali dengan kandungan surat peguam caranya untuk menafikan pengetahuannya tentang pembelian hartanah tersebut oleh plaintif. Dia memilih untuk tidak ingat menerima surat bertarikh 22 November 2002 itu dan tidak pernah lihat surat itu sebelum perbicaraan. Kalau ada lihat pun, beliau tidak boleh membaca dalam bahasa Melayu. D2 tidak ingat mengemukakan surat itu kepada peguam caranya Tetuan A.S. Grewal & Associates pada suatu ketika dan pada ketika yang lain mengatakan telah menyerahkan surat itu kepada peguamnya yang dilantik hanya untuk meminta bayaran daripada D1. D2 juga menyatakan yang dia tidak tahu surat peguamcaranya itu merupakan jawapan kepada surat peguamcara plaintif bertarikh 22 November 2002 tetapi dapat pula memberitahu mahkamah bahawa wang sebanyak RM281,382.50 diminta daripada plaintif melalui surat peguamcaranya itu kerana wang itu dipinjam oleh D1 di bawah perjanjian bertarikh 16 April 2002.

[18] D2 dan D1 adalah bersalah melakukan fraud dan salah nyataan apabila kedua-duanya meneruskan transaksi pindahmilik pada 8 April 2003 bagi Lot 1070 dan Lot 1071, dan pada 4 Jun 2003 bagi Lot 318 dengan pengetahuan penuh tentang pembelian oleh plaintif bersandarkan proposisi undang-undang dalam kes Majlis Privi *Loke Yew v. Port Swettenham Rubber Company Limited* [1913] AC 49. Dapat dikesan penggunaan instrumen yang tidak sah dalam urusan proses pemindahmilikan itu. D3/SP4 menjelaskan bahawa sesuatu urusan pindahmilik hanya boleh dilakukan jika ada dikemukakan borang 14A, Geran Hakmilik asal simpanan pemilik dan geran hakmilik iaitu Master Grant simpanan Pejabat Tanah, dokumen asal lain yang berkenaan serta tiada sebarang halangan terhadap proses pindahmilik itu seperti kewujudan kaveat. D3/SP4 menjadi saksi bagi kedua-dua memorandum pindahmilik D2 dan dalam hal permohonan D2, beliau menyatakan semuanya lengkap dan teratur. Keterangan D3/SP4 ini adalah diragui dan bercanggah dengan keterangan D2 yang menyatakan dia hanya memiliki salinan photostat geran-geran tanah pada 8 April 2003 dan 4 Jun 2003 semasa membuat urusan pindahmilik dan tidak pernah melihat geran asal. Selebihnya keterangan D2 tentang geran adalah keterangan dengar cakap kerana dikatakan datang daripada D1.

[19] Mengapa D2 hanya memiliki salinan photostat dan tidak pernah melihat suratan hakmilik asal adalah jelas. Ini kerana Perserahan No. 320/2003 dan 1026/2002 tidak ditolak maka salinan asal suratan hakmilik ketiga-tiga Lot yang dikemukakan semasa pendaftaran pada 12 Jun 2002 dianggap masih ada dalam simpanan D4 walaupun SP3 tidak tahu di mana suratan hakmilik asal bagi ketiga-tiga lot itu berada. Sekiranya benar keterangan D3/SP4 bahawa semua dokumen adalah teratur maka adalah berkemungkinan suratan hakmilik asal bagi ketiga-tiga lot itu yang ada dalam simpanan D4 telah digunakan bagi maksud D1 dan D2. Persoalan mengenai sama ada dibuat perserahan bagi kedua-dua memorandum turut dicurigai. D2 menyatakan dia ada membuat pembayaran dan menerima resitnya tetapi tidak memiliki dokumen tersebut. Rekod D4 pula tidak menunjukkan ada penyata perserahan bagi borang 14A bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003. Bagi keperluan lain seperti resit cukai tanah bagi tahun semasa, D2 mengambil jalan mudah dengan menyatakan D1 yang menguruskan segalanya.

[20] Mahkamah Persekutuan dalam *Ong Chat Pang & Anor v. Valliappa Chettiar* [1971] 1 LNS 96 meletakkan beban membukti ke atas D2 untuk menunjukkan bahawa dia ialah pembeli yang luhur (*bona fide* purchaser) tanpa notis mengenai kontrak terdahulu dan telah memperoleh hakmilik yang tidak boleh disangkal hartanah tersebut. Saya berpendapat D2 telah gagal membuktikan dia seorang pembeli yang sedemikian. D2 tidak boleh menuntut hakmilik yang tidak boleh disangkal atas perpindahan secara fraud yang telah dilakukannya (*Loke Yew v. Port Swettenham Rubber Company, Limited)*. Kesan pindahmilik secara fraud oled D2 ini diperihalkan dengan padat oleh Mahkamah Persukutuan dalam *Chu Choon Moi v. Ngan Sew Tin* [1985] 1 LNS 134 seperti dalam nota utama laporan itu:

> the transfer of the land to the respondent was fraudulent and although she was the registered owner she cannot claim indefeasibility of the title under section 340 of the National Land Code because of fraud under section 2(a) to which she was privy. Nor could she be termed a *bona fide* purchaser in good faith and for valuable consideration under the proviso to that section in order to protect her title or interest.

[21] Isu (h) terjawab dengan sendirinya apabila terdapat penghakiman ingkar terhadap kedua-duanya yang gagal diketepikan dalam prosiding selanjutnya.

[22] Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut diatas, saya membenarkan tuntutan plaintif terhadap D2 dan D1 dan memerintahkan yang berikut:

(a) mengisytiharkan bahawa pindahmilik melalui memorandum pindahmilik bertarikh 8 April 2003 dan 4 Jun 2003 yang didaftarkan di bawah Perserahan No. 852/2003 pada 4 Jun 2003 dan No. 1283/2003 pada 28 Julai 2003 daripada D1 kepada D2 melibatkan hartanah tersebut sebagai tidak sah dan dibatalkan;

(b) mengisytiharkan bahawa pindahmilik melalui memorandum pindahmilik bertarikh 30 April 2002 yang didaftarkan di bawah Perserahan No. 320/2003 pada 13 Mac 2003 dan No. 1026/2002 pada 12 Jun 2002 daripada D1 kepada plaintif melibatkan hartanah tersebut adalah sah dan hendaklah didaftarkan oleh Pentadbir Tanah;

(c) suratan hakmilik asal yang telah didaftarkan atas nama D2 bagi hartanah tersebut hendaklah dibuat pembetulan sewajarnya bagi memberi kesan kepada perintah di bawah perenggan (b) oleh Pentadbir Tanah dan diserahkan kepada plaintif oleh D2; dan

(d) kos.